

VERDICHTING IN HAAGLANDEN



VERSCHEIDENHEID AAN VERDICHTE BEBOUWING

- Hogere, diepere en complexere gebouwen
- Dichtbevolkt gebied
- Transformatie en verkamering van bestaande gebouwen
- Complexe infrastructuur en ontsluiting

FUNCTIEMENGING

- Verwevenheid van functies in gebouwen:
 - Combinatie woningen en bedrijven
 - Woningen boven winkels
 - Overdag de ene functie, 's avonds een andere functie
- Verkleining van afstand tot risicovolle bronnen

VERKEER EN VERVOER

- Toename verkeer door toerisme, evenementen en demo's
- Toename (verkeers)opstoppingen
- Investering in maatregelen infrastructuur, zoals: autovrije straten, openbaar vervoer en deelauto's

SEGMENTATIE EN FRAGMENTATIE

- Superdiversiteit
- Lage sociale binding en omgevingsbetrokkenheid
- Kloof tussen arme en welvarende wijken
- Toename van kwetsbare bewoners in dezelfde wijk (concentratie)

KWETSBARE PERSONEN

- Vergrijzing
- Achter-de-voordeur-problematiek
- Toename eenpersoonshuishoudens
- Toename kwetsbare personen in woningen en op straat

VITALE INFRASTRUCTUUR

- Uitval vitale infrastructuur (water, elektra, gas, etc.)
- Innovatie techniek/elektrificeren



VERSCHIEDENHEID AAN VERDICHTE BEBOUWING

Begrijpelijk wordt verdichting geassocieerd met hoogbouw. Als er meer woningen per hectare nodig zijn, is het immers logisch om te denken dat dit aantal alleen kan worden behaald als we de hoogte in gaan. Dit is echter niet per definitie het geval.

Om de leefbaarheid te vergroten moet bij hoogbouw namelijk wel rekening worden gehouden met een relatief hoogwaardige openbare ruimte rondom het gebouw. In diezelfde ruimte zouden ook andere vormen van verdichte laagbouw kunnen worden gerealiseerd. Zo bestaat Parijs vrijwel geheel uit gebouwen met maximaal 5-6 bouwlagen en haalt daarmee een dichtheid van 22.000 inwoners/km². Ter vergelijking heeft gemeente Den Haag een gemiddelde dichtheid van ca. 6.600 inwoners/km². Alleen voor de dichtheid lijkt hoogbouw daarom niet noodzakelijk.

Ook stedenbouwkundigen weten dit. Hoogbouw wordt daarom vaak alleen op die plaatsen gerealiseerd waar dit noodzakelijk is, zoals het toevoegen van veel woningen in een volgebouwde binnenstad. Niet in de laatste plaats speelt hier ook een stuk prestige een rol: de eyeline en skyline van de stad. Op plaatsen waar nog relatief veel ruimte is of waar nog geen hoogbouw is geïntroduceerd, kan de realisatie van hoogbouw vaak rekenen op veel weerstand van de bewoners van de bestaande woningen.

MATE VAN VERDICHTING SLUIT AAN BIJ BEHOEFTE DOELGROEP

De verdichting in Haaglanden kenmerkt zich daardoor met een grote verscheidenheid aan verschillende vormen

van verdichte bebouwing. Deze verscheidenheid sluit immers beter aan op de verscheidenheid aan woonwensen van de diverse doelgroepen. Zo zal een gezin met kleine kinderen minder snel voor een appartement in een hoogbouwflat in de binnenstad kiezen, als bijvoorbeeld jong volwassenen of de 'empty-nesters'.

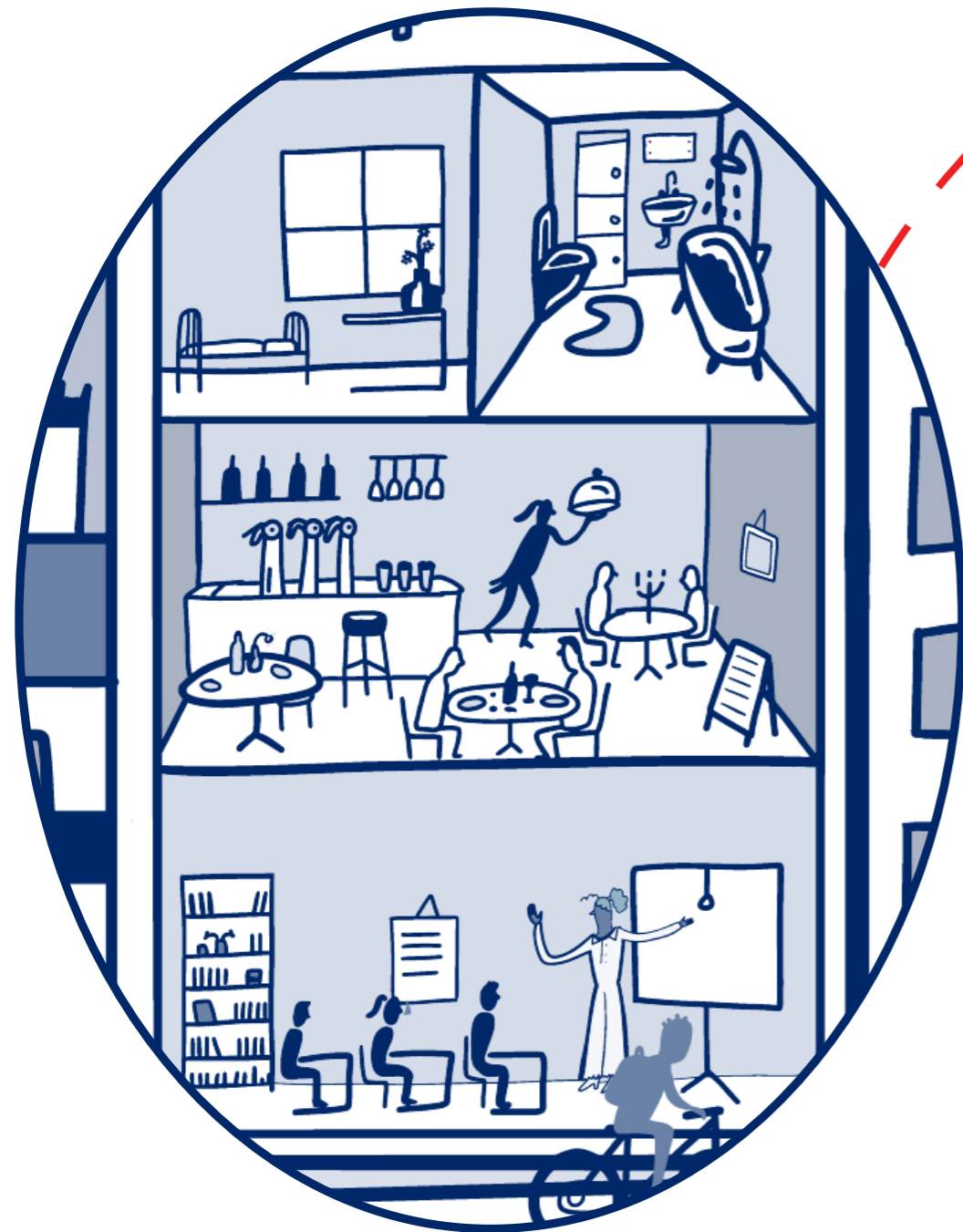
VARIATIE AAN OORSPRONG VERDICHTING

Naast de verscheidenheid aan uiterlijke vormen van verdichting is er bovendien een variatie in de oorsprong van de verdichting van een wijk. Uiteraard zijn er wijken waar altijd al een hoge dichtheid van woningen aanwezig was. Maar verdichting kan ook ontstaan door transformatie. Bijvoorbeeld door het geleidelijk vernieuwen van bebouwing. Oude woningen maken plaats voor nieuwe appartementen. Daarmee wordt de kwaliteit verhoogd en de duurzaamheid vergroot, maar vaak gaat dit tegelijkertijd gepaard met het verhogen van het aantal woningen (inbreiden). Verdichting kan ook ontstaan door transformatie van grote panden. Veel leegstaande kantoren zijn zo de laatste jaren getransformeerd tot bijvoorbeeld studentenhuysvesting. Ook worden grotere woningen gesplitst tot kleinere wooneenheden.

Deze laatste vorm moet overigens los worden gezien van de problematiek rondom 'verkamering'. Hierbij worden bestaande woningen of appartementen (legaal of illegaal) verhuurd per kamer. Veelal voor huisvesting van arbeidsmigranten, studenten of bijvoorbeeld de verhuur aan toeristen (AirBnB effect). In delen van Den Haag is deze vorm van opsplitsen inmiddels verboden.



FUNCTIEMENGING



Een tweede trend die wordt herkend bij verdichting is het mengen van functies. Waar vroeger in de ruimtelijke ordening vaak gedacht werd in woonwijken, bedrijventerreinen en winkelcentra, is de huidige trend veelal een vermenging daarvan. Ook hier is een grote verscheidenheid zichtbaar.

GEBOUWEN MET MEERDERE FUNCTIES

Bij de realisatie van nieuwe winkelcentra wordt al langer rekening gehouden met de realisatie van woningen boven de winkels en is vaak ook het parkeren in pandig opgelost. De dure vierkante meters op de begane grond worden hierdoor optimaal benut door winkels en horeca. Woningen en parkeervoorzieningen lijken van secundair belang en worden op andere bouwlagen gerealiseerd. Dit gaat vaak gepaard met een complexe ontsluiting, om niet te veel ruimte te verliezen in de primaire commerciële functie.

COMBINATIE WONEN, WERKEN EN RECREEREN

Een opkomende trend is het inrichten van nieuwe wijken specifiek gericht op het combineren van wonen, werken en recreëren. Hierbij worden woningen gerealiseerd met de mogelijkheid om bijvoorbeeld een klein bedrijf aan huis te vestigen. Of woningen die worden gerealiseerd op of nabij een bedrijventerrein, waarbij bewoners er nadrukkelijk voor kiezen om dichtbij bedrijven te wonen.

FUNCTIEMENGING BINNEN BEDRIJVEN

Functies zelf worden ook steeds meer gemengd. In het klein is dat zichtbaar bij de winkels die al lang niet meer alleen voedingsmiddelen of alleen boeken verkopen. Bij een supermarkt treffen we diverse aanvullende diensten en de boekhandel wordt gecombineerd met horeca of een kunstgalerie. Deze trend is overigens ook waar te nemen in publieke omgevingen zoals gemeentehuizen en grote regionale ziekenhuizen. In het groot zien we dit in de grote winkelcentra waar winkelen (food en non-food), horeca (nat en droog) en ontspanning (actief en passief) zijn samengevoegd in één groot 'winkelcentrum'.

FUNCTIEMENGING IN TIJD

De functiemenging vindt plaats in zowel ruimte als tijd. Alhoewel 'the city that never sleeps' nog niet is bereikt, zijn veel bouwwerken langer gedurende het etmaal in gebruik. 's Ochtends een congresruimte, 's avonds een theater. Overdag kinderopvang, 's avonds een buurthuis.

Tot slot leidt het ruimtegebrek ertoe dat functies fysiek minder afstand tot elkaar houden en daarmee onbedoeld meer dan vroeger mengen. Dit kunnen ook functies zijn die in beginsel niet verenigbaar lijken, zoals kwetsbare functies in de buurt van risicobronnen.



SEGMENTATIE EN FRAGMENTATIE

De regio Haaglanden kent superdiversiteit als het gaat om herkomst van inwoners. Waar decennia geleden vooral migranten uit Turkije, Marokko, Suriname en de Antillen kwamen, is er nu sprake van migratie uit 223 landen. Het zijn geen grote groepen uit één herkomstland meer. Onder de autochtone bewoners leidt dit tot het verlies van thuisgevoel, een lage cohesie in de buurt en minder omgevingsbetrokkenheid. En juist die sociale controle is van belang voor de veiligheid in de buurt.

Naast herkomst geven ook het persoonlijk sociaal, economisch, cultureel en psychologisch vermogen van inwoners aanleiding tot fragmentatie en segmentatie. Arme wijken en welvarende wijken tekenen zich steeds duidelijker af. Dit is als volgt zichtbaar in wijken: ongelijke verdeling van bijvoorbeeld uitkeringsgerechtigden, sociale voorzieningen, opleiding, gezondheid en leefbaarheid van de wijk. Als dit wordt versterkt kan sprake zijn van onveiligheid, gezondheidsproblemen, sociale uitsluiting, lagere levensverwachting en financiële problemen. Vaak is er sprake van een combinatie van deze factoren, we noemen dat multiproblematiek. Kwetsbare wijken kennen kwetsbare inwoners.

LIVING APART VS LIVING TOGETHER

Mensen breiden hun netwerk niet persé uit met mensen uit de buurt, omdat bij vriendschap vaak gelijkgestemdheid qua etniciteit, levensfase, normen en waarden zwaarder wegen dan het samen in de buurt wonen. Living apart lijkt daarmee toe te nemen. Gelijktijdig is er een hang naar living together dat voortkomt uit een wens naar sociale samenhang, vreedzaamheid en onderlinge solidariteit. Dit is zichtbaar in de toenemende voorzieningen in de wijken: winkels, kerken, scholen, culturele voorzieningen, restaurantjes en ontmoetingsruimten.

ONTSTAAN COMMUNITIES

De hang om samen te wonen met gelijkgestemden op verschillende vlakken kan ook leiden tot wonen in communities. Bijvoorbeeld door afgesloten woondomeinen, privatisering van openbare ruimte, collectief particulier opdrachtgeverschap, kluswoningprojecten, zorgcoöperaties of thematisch samenwonen in bijvoorbeeld ecologische woningen of tiny houses projecten. Alhoewel binnen die wijken sprake is van hoge sociale samenhang, leidt dit in breder perspectief wel tot een toenemende segmentatie.



KWETSBAIRE INWONERS

Het aantal kwetsbare bewoners in Haaglanden is de laatste jaren toegenomen en zal alleen maar toenemen. Hiervoor is een aantal redenen te noemen.

(DUBBELE) VERGRIJZING

Een belangrijke reden is de vergrijzing; een dubbele vergrijzing. Onze inwoners worden gemiddeld ouder en de groep ouderen wordt ook groter. Een groot deel daarvan woont na het wegvallen van de partner alleen. En waar het vroeger gebruikelijk was om op enig moment te kiezen voor een verzorgingshuis, wordt - met tal van voorzieningen en zorg aan huis - gezorgd dat iemand zo lang mogelijk thuis kan blijven wonen. Dit geldt ook in die gevallen waar sprake is van toenemende lichamelijke beperking of bijvoorbeeld dementie.

TOENAME VERWARDE MENSEN

Het aantal 'verwarde personen' neemt eveneens toe. Ook hier is een duidelijke link te leggen met wijken met een goedkope woningvoorraad. Naast overlast in wooncomplexen en op straat - waardoor politie-inzet overbelast kan worden - kan deze overlast uitmonden in risicovolle situaties, zoals brandstichting, personen op gevaarlijke hoogte of openzetten van de gaskraan in een woning.



ACHTER-DE-VOORDEUR-PROBLEMATIEK

Daarnaast neemt ook het aantal eenpersoonshuishoudens veel toe in armere wijken. Hier zijn veelal goedkopere woningen beschikbaar. In de helft van de sociale huurwoningen woont een alleenstaande. Armoede gaat vaak hand in hand samen met complexe (achter-de-voordeur) problematiek op gebied van financiën, gezondheid en veiligheid. De sociale huursector lijkt zich langzaam om te buigen van volkshuisvesters naar vangnet voor kwetsbare inwoners. Een deel van de bewoners vermijdt zorg of weet de weg naar hulporganisaties niet zelfstandig te vinden.



VERKEER EN VERVOER



In het verkeer en vervoer in de regio Haaglanden zullen steeds meer de gevolgen van de verdichting zichtbaar worden. Een eenvoudige gedachtegang is dat als er ruim 100.000 woningen bij zullen komen in de regio er ook een soortgelijke groei in het aantal vervoersbewegingen te zien zal zijn. Niet altijd gaat het hier om autobezit en -gebruik, maar dit geldt ook voor de druk op de openbaar vervoersvoorzieningen, parkeerplaatsen en fietspaden.

ONTLASTING INFRASTRUCTUUR

Het voorspellen van de invloed van deze groei op het verkeer en bijvoorbeeld het aantal opstoppingen is lastig, er worden immers tal van maatregelen getroffen om de infrastructuur te ontlasten. Denk hierbij aan deelauto's, thuiswerken (zeker na de coronacrisis) en de aanleg van autovrije wijken dicht bij het openbaar vervoer, waar de voetganger centraal staat en auto's niet in het straatbeeld horen.

TOENAME TOERISME, EVENEMENTEN EN DEMONSTRATIES

Een factor die extra inspeelt op de drukte van (delen) van de regio is de toename van het toerisme, evenementen en demonstraties. Er zijn steeds meer dagen in het jaar waar de het normale verkeer opeens te maken krijgt met een piekbelasting of een opstopping. Een zonnige dag in Scheveningen, koopzondag in het winkelcentrum in Leidschendam, Plundra bij een Zweeds-warenhuis of een demonstratie in de binnenstad leiden steeds sneller tot grote opstoppingen in het verkeer.



VITALE INFRASTRUCTUUR

Infrastructuur processen die van vitaal belang zijn voor onze samenleving noemen we vitale infrastructuur. Uitval van deze voorzieningen, zoals water, elektra, data kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting en tot onveiligheid.

EFFECT UITVAL NUTSVOORZIENINGEN

Bij uitval van de nutsvoorzieningen, dat toch enkele malen per jaar op kleine of grotere schaal plaatsvindt, is vooral het effect steeds groter. Het raakt niet alleen enkele huishoudens, maar steeds vaker enkele tientallen tot duizenden personen. Door de relatief betrouwbare voorzieningen zijn velen niet voorbereid op de uitval ervan. Een dag zonder water, een weekend zonder internet of niet kunnen pinnen levert al snel onrust en in sommige gevallen ook onveilige situaties op.

Naast de faalkansen in de systemen is de dreiging van een bewuste aanval op die voorzieningen ook veel meer een realistisch scenario. Dit kan zijn in de vorm van een cyberaanval dat bedoeld is (te dreigen) de systemen plat te leggen tenzij een geldbedrag wordt betaald. Scenario's waar ook rekening mee wordt gehouden zijn die van terroristische aanslagen op systemen die direct kunnen zorgen voor slachtoffers (drinkwatervoorziening) of instabiliteit van de samenleving (financiële systemen).

RAZENDSNELLE ADOPTIE NIEUWE SYSTEMEN EN METHODEN

Breder dan alleen de infrastructuur leven we in een tijd waarbij adoptie van nieuwe systemen en methoden razendsnel gaat. We worden omringd door tal van technieken, innovaties en digitale voorzieningen die ons leven makkelijker en efficiënter maken. Bij het opzetten van deze voorzieningen is echter niet altijd nagedacht over 'wat als het uitvalt?'. In sommige gevallen kan dit leiden tot maatschappelijke onrust of zelfs onveilige situaties.





BRANDWEER

Haaglanden

